PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

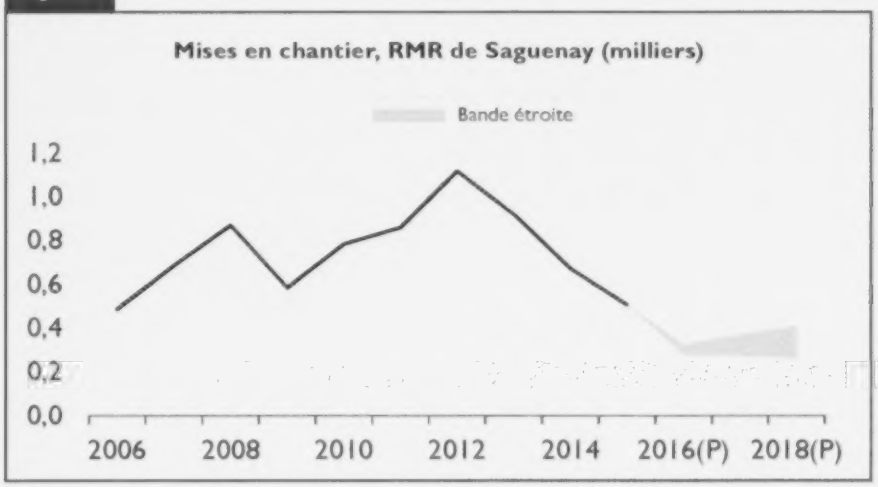
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le niveau d'activité sur le marché du neuf diminuera encore cette année et restera faible en 2017 et 2018. Les mises en chantier d'habitations se situeront entre 270 et 370 unités en 2017 et entre 260 et 410 unités en 2018.
- Le nombre de transactions sur le marché de la revente sera plutôt stable de 2016 à 2018 et les conditions de marché demeureront à l'avantage des acheteurs. Les ventes Centris® se situeront entre 1 050 et 1 150 cette année, entre 1 050 et 1 200 en 2017 et entre 1 075 et 1 250 en 2018.
- Le taux d'inoccupation des appartements passera cette année de 7,1 % à 7,5 %. Il se stabilisera ensuite à 7,0 % en 2017 et en 2018, un niveau qui demeure élevé.
- Après avoir diminué encore cette année, le nombre d'emplois dans la région connaîtra une croissance modérée (+0,5 %) en 2017 et 2018, ce qui soutiendra légèrement la demande de logements.

Figure 1



Source : SCHL (P) : Prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le niveau d'activité diminuera encore cette année et restera faible
3 Les conditions sur le marché de la revente resteront favorables aux acheteurs
4 Le marché locatif restera nettement détendu
5 Tendances économiques : une reprise modérée de la croissance de l'emploi s'observera en 2017 et 2018
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
5 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le niveau d'activité diminuera encore cette année et restera faible

L'année 2016 se soldera par une quatrième baisse des mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. D'une part, le contexte économique et démographique peu dynamique a affaibli la demande d'habitations. D'autre part, l'activité sur le marché du neuf a été limitée par l'offre importante de propriétés déjà disponibles sur le marché (neuf et revente). Les deux prochaines années seront aussi caractérisées par un faible rythme de construction.

Au total, les mises en chantier se situeront entre 275 et 325 unités en 2016 (505 unités en 2015). En 2017, il y aura entre 270 et 370 nouvelles unités. En 2018, le nombre de mises en chantier se situera entre 260 et 410 unités.

Maisons individuelles : les mises en chantier resteront sous la moyenne des dernières années

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se situera entre 140 et 160 unités en 2016. Il s'agit d'une cinquième diminution annuelle qui mènera à un niveau d'activité historiquement faible. De meilleures perspectives d'emploi pour 2017 et 2018 soutiendront un peu plus la demande, mais le nombre de mises en chantier restera faible par rapport à la moyenne historique. La construction de nouvelles maisons individuelles se situera entre 130 et 170 unités en 2017. En 2018, il y aura entre 120 et 190 unités mises en chantier.

Cette situation s'explique, du côté de la demande, par la croissance anémique de la population, qui continuera à réduire le bassin de propriétaires potentiels. En particulier, les individus les plus susceptibles d'accéder à la propriété, les 25 à 34 ans, seront de moins en moins nombreux au cours des prochaines années[2]. Ce phénomène continuera à affaiblir la demande de maisons individuelles. Par ailleurs, les mises en chantier de maisons individuelles ont perdu du terrain au cours des dernières années au profit des maisons jumelées et en rangée, des produits souvent plus abordables.

Du côté de l'offre, le nombre de propriétés disponibles sur le marché de la revente est très élevé et les conditions de marché continueront à avantager les acheteurs au cours des deux prochaines années. D'ailleurs, le prix de revente moyen des propriétés unifamiliales a suivi une tendance à la baisse au cours des deux dernières années. Cette diminution du prix des propriétés existantes augmente l'écart avec le prix des maisons neuves, ce qui contribuera à réduire la demande et à modérer le rythme de construction.

Logements collectifs : les ajustements se poursuivent

Après un sommet en 2012, les mises en chantier de logements collectifs ont diminué chaque année. À l'image de la maison individuelle, un ajustement est en cours compte tenu de l'affaiblissement de la demande d'habitations et l'importance du stock de logements neufs et existants disponibles. Cet ajustement va se poursuivre et touche autant les logements collectifs en propriété absolue[3] que les appartements locatifs ou en copropriété.

Il y a notamment un stock élevé de jumelés neufs achevés et invendus[4] qui prendra un certain temps à écouler compte tenu de la diminution du nombre d'accédants à la propriété. Même si de meilleures conditions économiques en 2017 et en 2018

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Les tendances démographiques sont présentées plus en détail dans la section « Tendances économiques » de ce rapport.
[3] Les « logements collectifs en propriété absolue » désignent les jumelés, les maisons en rangée et les plex.
[4] Depuis 2012, la grande majorité des mises en chantier de logements collectifs en propriété absolue sont des jumelés.

pourraient raffermir la demande pour ce type de logement, l'activité restera en deçà de la moyenne des dernières années. Le stock élevé de propriétés unifamiliales[5] existantes sur le marché de la revente réduira aussi le besoin de nouvelles unités.

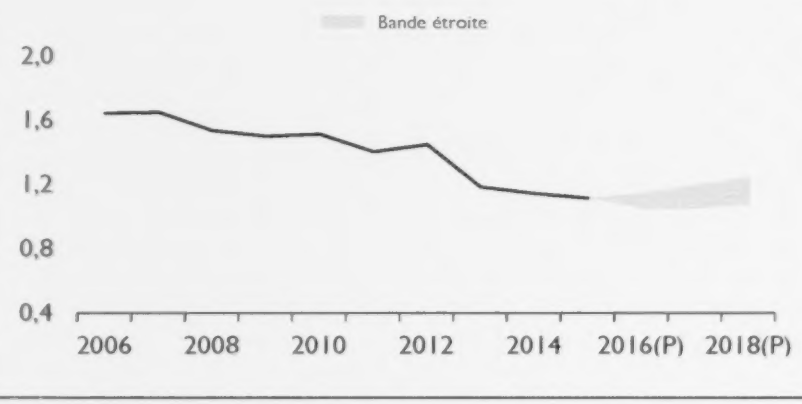
Le portrait est le même du côté de la copropriété : une demande limitée et un stock élevé tant pour le neuf que pour la revente. En fait, il n'y a eu aucune mise en chantier de logements en copropriété depuis le début de l'année. L'activité restera faible au cours des deux prochaines années.

Finalement, un ajustement est aussi observé du côté des logements locatifs. Le taux d'inoccupation des appartements dans la région demeurera élevé au cours des deux prochaines années[6]. Ceci limitera l'intérêt des constructeurs pour le marché locatif traditionnel et continuera de modérer la construction de nouvelles unités. Malgré le vieillissement rapide de la population, l'activité du côté des appartements en résidence pour personnes âgées s'annonce aussi limitée. La difficulté de certains locataires potentiels à vendre leur maison avant d'emménager dans une résidence continuera à ralentir la demande de nouvelles unités.

En somme, les mises en chantier de logements collectifs vont se situer entre 135 et 165 unités en 2016. Il y aura de 140 à 200 nouvelles constructions en 2017 et entre 140 et 220 en 2018.

Figure 2

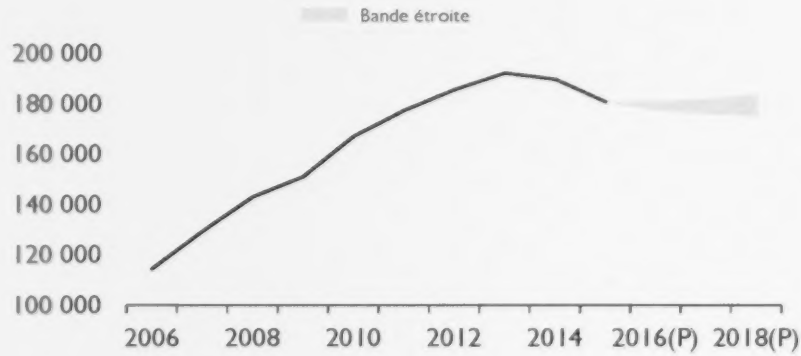
Ventes Centris®, RMR de Saguenay (milliers)



Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision

Figure 3

Prix moyen Centris® ($), RMR de Saguenay



Source : FCIQ par le système Centris® (P) : Prévision

Les conditions sur le marché de la revente resteront favorables aux acheteurs

Pour une troisième année consécutive, le nombre de transactions sur le marché de la revente dans la région de Saguenay se maintient en deçà de la moyenne de la dernière décennie. Le nombre de ventes Centris® en 2016 se situera entre 1 050 et 1 150[7]. Il y avait eu 1 115 transactions l'an dernier.

[5] L'expression « propriété unifamiliale » désigne les maisons jumelées, en rangée ou individuelles.

[6] Voir la section sur le marché locatif de ce rapport.

[7] Le nombre annuel moyen de ventes Centris® pour la période 2005-2015 est de 1 432. Le nombre de transactions était de 1 185 en 2013, de 1 144 en 2014 et de 1 115 en 2015.

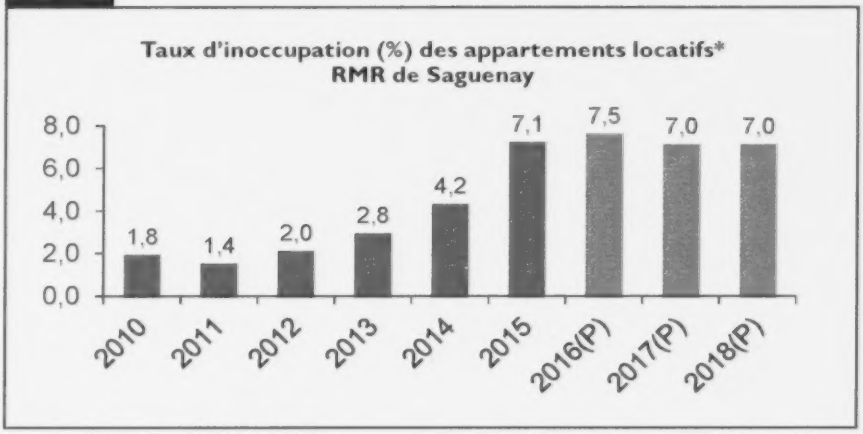
Un certain regain des ventes pourrait se produire avec une croissance modérée de l'emploi au cours des deux prochaines années. De plus, le recul des prix observé depuis deux ans peut contribuer à attirer davantage d'acheteurs. La persistance de faibles taux hypothécaires soutient également le marché de l'habitation dans son ensemble.

Malgré ces facteurs favorables au marché de la revente, le niveau de transactions demeurera sous la moyenne de la dernière décennie. La faible croissance démographique dans la région de Saguenay, surtout chez les moins de 35 ans, limite le bassin d'acheteurs potentiels. Il y aura donc entre 1 050 et 1 200 ventes par l'entremise d'un courtier enregistrées sur le système Centris® en 2017 et entre 1 075 et 1 250 transactions en 2018.

Du côté de l'offre, le stock de propriétés à vendre a connu une forte progression au cours des dernières années et il demeurera élevé[8]. Bien que le nombre de nouvelles inscriptions ait récemment suivi une tendance à la baisse, les niveaux de ventes prévus pour 2017 et 2018 ne permettront pas de faire diminuer l'offre de manière importante. Ainsi, même si les conditions de marché devaient se resserrer légèrement, elles resteront favorables aux acheteurs sur l'horizon prévisionnel.

Depuis le début de 2016, le prix moyen des transactions résidentielles s'est stabilisé et l'année se terminera avec un prix Centris® moyen compris entre 177 000 $ et 181 000 $. Compte tenu des conditions de marché qui resteront détendues au cours des deux prochaines années, le prix moyen des propriétés existantes oscillera autour de valeurs similaires. Ainsi, les propriétés seront vendues à un prix moyen compris entre 176 000 $ et 182 000 $ en 2017 et entre 175 000 $ et 184 000 $ en 2018.

Figure 4



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL
* : Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

Le marché locatif restera nettement détendu

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la région de Saguenay a connu une nette progression au cours des dernières années. De 1,4 % en 2011, il est passé à 7,1 % en octobre 2015. Cette détente du marché provient d'une augmentation de l'offre beaucoup plus soutenue que la demande pendant cette période.

Compte tenu de ces conditions, les mises en chantier d'appartements ont considérablement diminué en 2014 (-55 %) et 2015 (-36 %). Malgré cet ajustement, les unités achevées au cours de la dernière année exerceront encore une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation en 2016. En effet, la demande locative demeure affaiblie, notamment par la baisse de la population chez les 15 à 24 ans[9], qui sont majoritairement locataires.

Par ailleurs, les ensembles locatifs traditionnels peuvent entrer en concurrence avec des copropriétés et des propriétés unifamiliales offertes en location. Le taux d'inoccupation des appartements en 2016 atteindra 7,5 %.

Une progression de l'emploi au cours des deux prochaines années contribuera à une légère hausse de la demande de logements locatifs traditionnels. Toutefois, la demande continuera d'être limitée par un contexte démographique peu dynamique dans la région. Du côté de l'offre, peu de mises en chantier sont attendues, ce qui va contenir la croissance du stock de logements.

Le taux d'inoccupation devrait ainsi se stabiliser autour de 7,0 % en 2017 et 2018. Il s'agit d'une proportion d'appartements vacants historiquement élevée. Quant au loyer moyen, il se situera pour les appartements de deux chambres à 600 $ en 2016, 605 $ en 2017 et 610 $ en 2018.

[8] En 2011, il y avait en moyenne 905 propriétés inscrites au système Centris® dans la RMR de Saguenay. En 2015, il y en avait en moyenne 1 511.

[9] Selon les estimations démographiques par groupe d'âge de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

Tendances économiques : une reprise modérée de la croissance de l'emploi s'observera en 2017 et 2018

Le repli du marché du travail dans la RMR de Saguenay s'est poursuivi cette année. Le niveau d'emploi dans les secteurs de la construction et de la fabrication est demeuré faible par rapport à son sommet de 2012-2013. Depuis le début de l'année, l'emploi à temps partiel a affiché une légère croissance, mais ce gain a été éclipsé par une diminution de l'emploi à temps plein. Bien que la situation se soit stabilisée au cours des derniers mois, l'année se soldera par une diminution de l'emploi de près de 1 %.

Un léger regain d'activité devrait plutôt se faire sentir en 2017. Le secteur manufacturier et celui du transport et de l'entreposage vont continuer à bénéficier de la faiblesse du dollar canadien et des faibles coûts de l'énergie. La progression de l'économie américaine va soutenir la demande pour le bois d'œuvre et l'aluminium. Malgré cette conjoncture plus favorable, les grands projets d'investissement seront limités et le rythme de croissance de l'économie de la région restera inférieur à celui du Québec.

En effet, le prix de l'aluminium demeure faible et des investissements majeurs sont toujours retardés. L'industrie forestière fait aussi face à des défis importants, notamment pour ce qui est de l'approvisionnement et des barrières à l'exportation vers les États-Unis. De plus, les investissements dans le secteur minier sont fragilisés par le faible cours des ressources naturelles. Par ailleurs, le niveau d'activité dans la construction résidentielle demeurera relativement bas.

Ainsi, la croissance de l'emploi dans la RMR de Saguenay sera modérée en 2017 (+ 0,5 %).

Cette croissance modérée de l'emploi devrait se poursuivre en 2018, ce qui continuera à soutenir légèrement la demande de logements. De meilleures perspectives quant au prix des matières premières pourraient favoriser les investissements. Les efforts de diversification économique devraient aussi se poursuivre et stimuler la croissance du PIB dans la région.

Sur le plan démographique, la RMR de Saguenay continuera d'afficher une faible croissance. En fait, la population totale dans la région a diminué de 0,2 % en 2015[10]. Selon nos prévisions, elle pourrait avoir faibli encore en 2016. Au cours des dernières années, plus de gens ont quitté la région que de gens sont venus s'y installer, une réalité qui s'observe particulièrement chez les jeunes. Cette perte migratoire, conjuguée à un faible accroissement naturel, a entraîné une diminution de la population.

Une augmentation de l'emploi en 2017 et en 2018 favorisera la rétention de travailleurs et contribuera ainsi à l'amélioration du solde migratoire. Une légère croissance démographique est attendue pour les deux prochaines années. À court terme, ceci aura pour effet de soutenir la demande de logements. Néanmoins, avec le vieillissement rapide de la population, la formation de nouveaux ménages continuera à ralentir, ce qui limitera la croissance de la demande d'habitations.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt.

[10] Donnée provisoire de l'ISQ.

Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

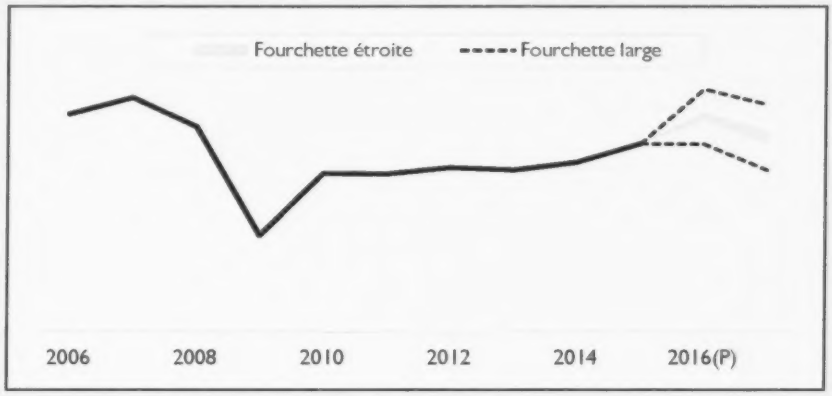
Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

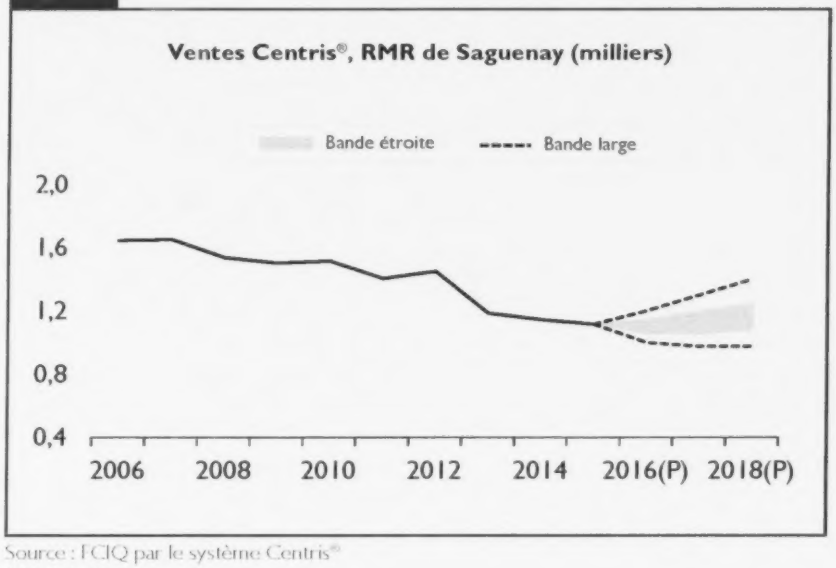
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Le marché du travail connaîtra une croissance modérée, ce qui soutiendra légèrement la demande d'habitations dans son ensemble.
Revenu	Peu de gains sont attendus du côté de la rémunération hebdomadaire moyenne, ce qui continuera de tempérer la demande sur le marché du neuf.
Population	La croissance démographique demeurera faible, ce qui freine la demande de logements dans la région. De plus, le vieillissement rapide de la population modifie les besoins en matière d'habitation.
Marché de la revente	Le vaste choix de logements existants limitera la demande de logements neufs en 2017 et en 2018.

Risques associés aux prévisions

- Si de grands projets d'investissement se réalisent en 2017-2018 ou si la progression de l'économie américaine et canadienne est plus rapide que prévu, la croissance du marché du travail dans la région de Saguenay pourrait être relativement forte. La demande d'habitations serait alors plus soutenue que celle attendue. *A contrario*, si l'emploi dans la région stagne, le marché de l'habitation continuerait de tourner au ralenti.
- Selon l'évolution du marché de l'emploi, le nombre de transactions Centris® pourrait être plus élevé ou plus faible que prévu. Si la croissance de l'emploi augmente plus fortement que notre scénario de référence, il pourrait y avoir jusqu'à 1 300 transactions en 2017 et 1 400 transactions en 2018. Le marché se resserrerait et le prix Centris® moyen des propriétés résidentielles pourrait atteindre 187 000 $ en 2017 et 190 000 $ en 2018. Au contraire, si le marché de l'emploi recule davantage, le nombre de transactions pourrait descendre jusqu'à 975 en 2017 et 2018. Le marché se détendrait davantage et le prix moyen pourrait reculer pour s'établir à 172 000 $ en 2017 et à 169 000 $ en 2018.
- Les variations du marché de l'emploi influenceront aussi le marché du neuf et le nombre de mises en chantier pourrait être un peu plus faible ou plus élevé que le scénario de référence. Par ailleurs, le nombre de mises en chantier pourrait être plus élevé que prévu si de grands

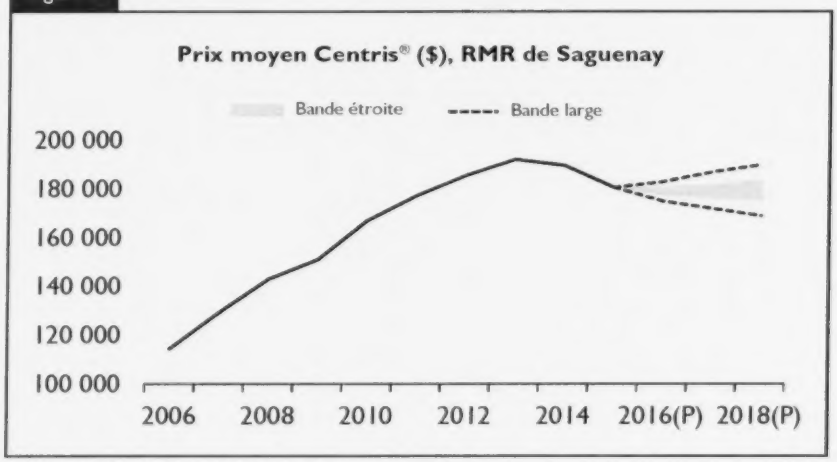
Figure 5



Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision

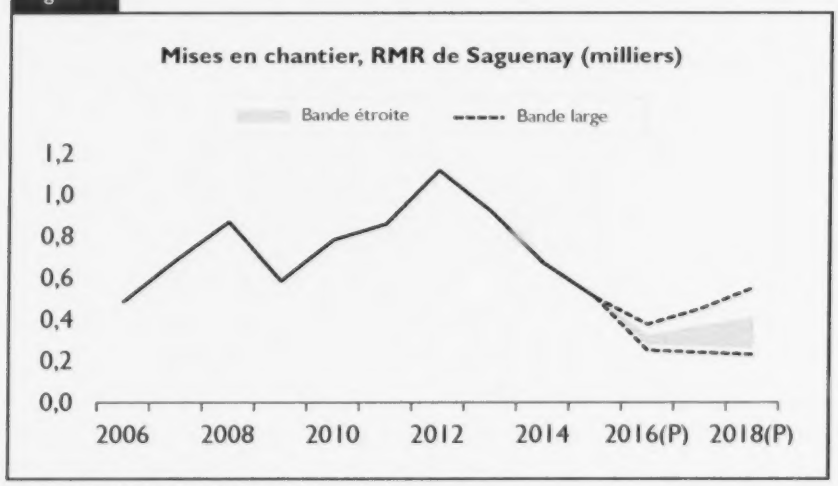
ensembles de logements collectifs sont démarrés en 2017 ou 2018. En particulier, avec le vieillissement de la population, des promoteurs pourraient vouloir se positionner sur le marché des résidences pour personnes âgées. Au final, le nombre total de mises en chantier pourrait se situer entre 240 et 450 en 2017 et entre 230 et 550 en 2018.

Figure 6



Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision

Figure 7



Source : SCHL (P) : Prévision

Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	337	268	205	140	160	130	170	120	190
Logements collectifs	582	404	300	135	165	140	200	140	220
Tous types de logements confondus	919	672	505	275	325	270	370	260	410
Marché de la revente									
Ventes Centris®	1 185	1 144	1 115	1 050	1 150	1 050	1 200	1 075	1 250
Prix Centris® moyen ($)	192 237	189 724	180 696	177 000	181 000	176 000	182 000	175 000	184 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,8	4,2	7,1	7,5	7,0	7,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	571	595	598	600	605	610
Indicateurs économiques						
Population	160 273	160 355	159 958	159 800	160 100	160 300
Nombre annuel d'emplois	76 900	76 300	75 100	74 600	75 000	75 400

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.
Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64285_2016_B02